



VvE beheer

gemengde complexen

INFORMATIE VOOR

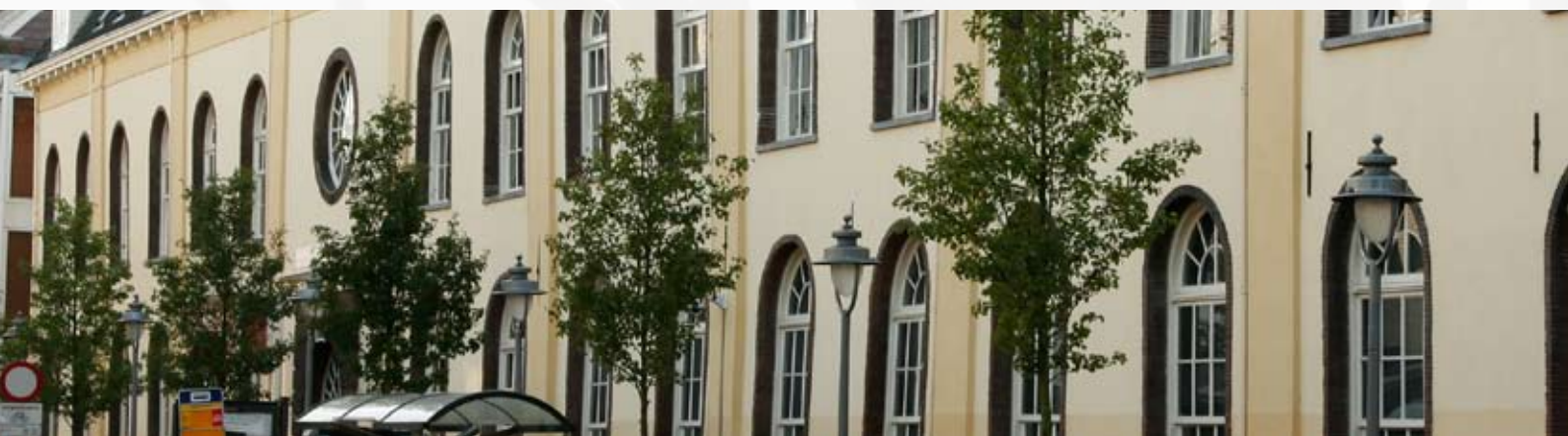
KOPERS

INLEIDING

Met deze brochure willen wij u als eigenaar van een appartement in een gemengd complex informeren over een aantal belangrijke zaken. In een gemengd complex wonen enerzijds individuele eigenaars van een koopappartement en anderzijds worden appartementen verhuurd door de eigenaar Woonpartners Midden-Holland.

Een gemengd complex ontstaat wanneer in dit geval Woonpartners een nieuw complex bouwt waarvan een gedeelte wordt verkocht en een gedeelte wordt verhuurd. Het kan ook gebeuren dat Woonpartners in een reeds bestaand complex woningen verkoopt.

Wat betekent dat voor u? Welke taken horen bij de Vereniging van Eigenaars (VvE), bij Woonpartners Midden-Holland als verhuurder en beheerder en bij u als individuele eigenaar. U leest het in deze brochure.



DE VVE

In een gemengd complex is altijd een Vereniging van Eigenaars (VvE) actief. De vereniging is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke appartementseigenaars, die op haar beurt weer vertegenwoordigd wordt door een bestuur. De VvE voert het beheer over de gemeenschappelijke zaken, zoals het dak, de gevels, de liften, de schoonmaak, etc. Tevens ziet zij erop toe dat elke eigenaar en gebruiker de regels naleeft zoals neergelegd in de Akte van Splitsing, het splitsingsreglement en eventueel het Huishoudelijk Reglement.

De VvE heeft verschillende organen. De belangrijkste organen binnen de VvE zijn in ieder geval: de Algemene Ledenvergadering (ALV) en het bestuur. Het hoogste orgaan in de VvE is de Algemene Ledenvergadering. Zij neemt de besluiten die het bestuur moet uitvoeren. Het begrip ALV staat zowel voor het hoogste orgaan binnen de VvE als voor de bijeenkomst van de appartementseigenaars.

Een ander orgaan binnen de VvE is het 'bestuur'. Het bestuur kan bestaan uit een of meer eigenaars. Het bestuur vertegenwoordigt de VvE en kan namens de VvE overeenkomsten afsluiten met aannemers, loodgieters, schilders, verzekeringsmaatschappijen, etc. Zij legt voor het door haar gevoerde beleid minimaal één keer per jaar rekening en verantwoording af aan de ALV. Het bestuur voert de besluiten uit die door de ALV zijn genomen. Het bestuur wordt samengesteld uit appartementseigenaars en wordt ondersteund door de VvE Beheerder, die zorgt voor het administratieve- en financiële beheer. Desgewenst kan de beheerder ook zorgen voor het technische beheer.

U ALS KOPER

Door het kopen van een appartement bent u als appartementseigenaar van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. U krijgt hierbij te maken met twee organen, namelijk het bestuur en de Algemene Leden Vergadering (ALV). Het bestuur wordt gekozen uit de eigenaars.

Woonpartners Midden-Holland treedt voor de VvE als beheerder op. De beheerder adviseert de VvE en voert bepaalde taken uit die voortkomen uit de ledenvergadering of in opdracht van het bestuur. Het zijn de gezamenlijke eigenaars die hiertoe de besluiten nemen in de ledenvergadering. Als eigenaar van uw appartement heeft u met bepaalde wettelijke regels te maken.

Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte) bent u tevens mede-eigenaar en dus medeverantwoordelijk voor het hele gebouw. Dat wil zeggen dat elke appartementseigenaar verplicht is om samen met de andere appartementseigenaars het gebouw te onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van.



WIJ ALS VVE BEHEERDER

Naast eigenaar van een aantal appartementen is Woonpartners ook beheerder voor de VvE van het complex waarin u woont. De VvE dient voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. Hierbij kunt u denken aan het in stand houden en het onderhouden van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten.

De notaris stelt voor ieder appartementencomplex regels op die vermeld worden in de Akte van Splitsing. In deze Akte van Splitsing staan naast een omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten, de breukdelen per appartement en een eventuele verwijzing naar het Modelreglement. Het Modelreglement is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en bevat standaard regels voor de VvE en geldt wanneer er in de Akte van Splitsing naar wordt verwezen. Op een bij de Akte van Splitsing behorende 'splitsingstekening' worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven. In de Akte van Splitsing wordt tevens de verdeling van de kosten per appartementsrechteigenaar aangegeven.

Naast de Akte van Splitsing en het Modelreglement hebben veel VvE's ook een Huishoudelijk Reglement (HHR) opgesteld. In het HHR zijn leef- en gebruiksregels opgenomen, waaraan iedere bewoner zich dient te houden. Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld de kleur van en soort zonneschermen, het verbod op het plaatsen van plantenbakken op de galerij en de afspraken over het plaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke ruimten. U kunt ook denken aan het aanbrengen van parket of andere 'harde vloeren', waarover in het HHR afspraken zijn gemaakt om geluidsoverlast te voorkomen. Zo bent u samen met de overige eigenaars verplicht om gezamenlijk een besluit te nemen over bijvoorbeeld het vervangen van het dak van het gebouw, de lift of de buitendeuren. In de ALV worden dergelijke besluiten genomen.



VVE-BIJDRAGE

Elke eigenaar van een appartement betaalt maandelijks aan de VvE de zogenaamde VvE-bijdrage. De bijdrage is meestal afhankelijk van de grootte van het appartement zoals is vastgelegd in de Akte van Splitsing. Uit de VvE-bijdragen worden bijvoorbeeld zaken betaald als de verzekering van het gehele gebouw, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, kleine reparaties, schoonmaakkosten, onderhoud lift, verlichting gemeenschappelijke ruimten en de kosten van de beheerder.

De VvE is wettelijk verplicht geld te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. Om te weten wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden, is het raadzaam een meerjarenonderhoudsplan te laten opstellen. In dit plan staat welk onderhoud de komende jaren nodig is en hoeveel dit ongeveer gaat kosten. Woonpartners Midden-Holland stelt dit plan als onderdeel van haar beheertaak voor de VvE op.



ONDERHOUD

De waarde van uw appartement is mede afhankelijk van de waarde van het gehele gebouw. Deze wordt o.a. bepaald door de staat van het onderhoud. Als het gebouw niet of nauwelijks wordt onderhouden betekent dit niet alleen verval en waardedaling, maar het drukt ook een stempel op de directe woonomgeving en de buurt. U kunt hierbij denken aan het aanzicht van het gebouw, welke niet zonder toestemming van de Algemene Leden Vergadering (en overigens ook de gemeente) veranderd mag worden. Verzoeken en/of voorstellen dienen vooraf ingediend te worden bij het bestuur en/of de beheerder.



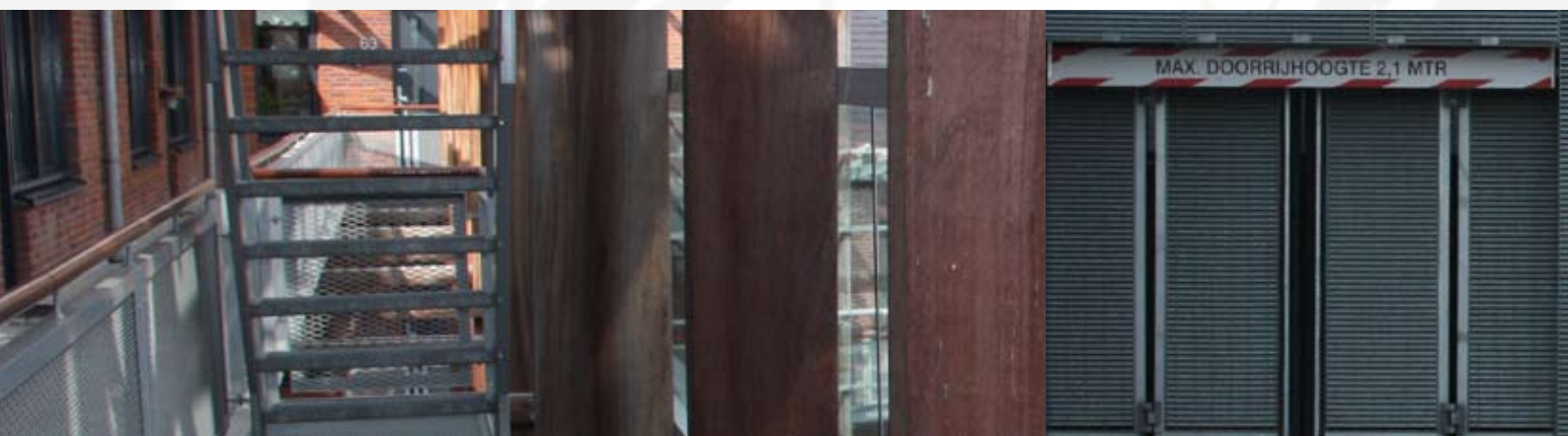
VERZEKERING

De VvE is verplicht een opstalverzekering (inclusief glasverzekering) en een WA-verzekering voor het gebouw af te sluiten. Uw inboedel dient u zelf te verzekeren. Indien u een luxe keuken, badkamer of bijvoorbeeld een parketvloer in uw appartement aanbrengt, dient u dit in sommige gevallen apart mee te verzekeren bij uw inboedelverzekering.



UW INSPRAAK

Wij hopen u met deze brochure inzicht te hebben gegeven in de werking van een Vereniging van Eigenaars. Als individuele eigenaar heeft u uiteraard uw stemrecht in de ALV. Mocht u nog suggesties of vragen hebben, neemt u dan gerust telefonisch contact op met de VvE-beheerder of via onze website.



GEGEVENS

Woonpartners Midden-Holland

VvE beheer

Correspondentieadres:

Postbus 102
2740 AC Waddinxveen

Bezoekadres:

Coenecoop 6
2741 PG Waddinxveen

Telefoon: (0182) 64 64 64

Telefax: (0182) 64 64 74

E-mail via: www.woonpartners-mh.nl

10

Voor reparatieverzoeken van de algemene ruimtes kunt u bellen naar telefoonnummer (0182) 64 64 64.

Melden dringende reparatieverzoeken van de algemene ruimtes buiten openingstijden (070) 311 03 04



*Een huis wordt gebouwd,
maar een thuis moet worden gevormd.*

